



Orientering om Byfornyelsesredegørelse 2026

Resumé

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget modtager den årlige byfornyelsesredegørelse til orientering. Byfornyelsesområdet består af de tre indsatsområder områdefornyelse, bygningsfornyelse og gårdhaver, der finansieres via en fast, årlig bevilling. Byfornyelsesredegørelsen beskriver overordnet økonomi og aktiviteter på byfornyelsesområdet 2025, herunder både planlagte, afsluttede samt igangværende.

Sagsfremstilling

Bygningsfornyelse, områdefornyelser og fælles gårdhaver er en del af kommunens samlede byfornyelsesindsats, der finansieres via en fast bevilling. Formålet med byfornyelsesindsatserne er at skabe gode boligsociale forhold for københavnernes med udgangspunkt i henholdsvis boligen, baggården og kvarteret. Borgerrepræsentationen har besluttet, at Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen årligt skal redegøre for økonomi og aktiviteter på byfornyelsesområdet (BR 21. august 2014). Byfornyelsesredegørelsen (bilag 1) beskriver forventede kommende projekter, afsluttede projekter i 2025 samt igangværende projekter under hver enkelt indsats.

Områdefornyelse

Områdefornyelsen arbejder for at igangsætte og understøtte en positiv udvikling i Københavns udsatte byområder for at styrke hverdagsliv, tryghed og attraktivitet i området, jf. Politik for Udsatte Byområder (BR 22. juni 2025). Indsatsen er seksårig, helhedsorienteret og gennemføres i tæt dialog med kvarterets beboere og aktører.

I april 2026 er der fire igangværende områdefornyelser og to nye under opstart i hhv. primo 2026 (Husum Nord) og primo 2027 (Ryparken-Lundehus). Hertil kommer 13 igangværende anlægsprojekter med finansiering fra områdefornyelser samt en ekstern evaluering af områdefornyelsesindsatsen (KTU den 13. april 2026).

Bygningsfornyelse

Bygningsfornyelsen arbejder med renovering og fremtidssikring af byens boligejendomme. Klima-, Miljø- og Teknikudvalget vedtog i 2025 et overordnet administrationsgrundlag for indsatsen (BR 26. juni 2025) med fokus på sikkerhed og sundhed, hverdagsarkitektur, grøn

07-05-2026

Sagsnummer i F2
2026 - 1642

Dokumentnummer i F2
239230

Sagsnummer i eDoc
2026-0024409

Mobilitet, Klimatilpasning og
Byvedligehold

Islands Brygge 37
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

omstilling og styrket handlekraft blandt de ikke-professionelle bygningsejere.

Ultimo 2026 vil forvaltningen som sædvanligt indstille, at Klima-, Miljø- og Teknikudvalget tildeler bygningsfornyelsesstøtte til en række konkrete boligejendomme. Herudover vil forvaltningen afsøge potentialer for at understøtte bl.a. klimastrategien med nye særpuljer, og forventer at kunne give en tilbagemelding til udvalget senest primo 2027. Der er 47 igangværende helhedsrenoveringer samt særpuljer rettet mod manglende toilet- og bad, støjplagede boliger og energirenovering på Christiania. Herudover administrerer bygningsfornyelsesenheden budgetfinansierede indsatser (bl.a. solcellepulje og varmekælderpulje), klimamedarbejderindsatsen i områdefornyelserne samt seks eksternt finansierede projekter, som bidrager til udvikling af indsatser, metoder og ny viden indenfor bl.a. byggeri, klima og metoder til borgersamarbejder.

Gårdhaver

Gårdhaveindsatsen omdanner opdelt og utidssvarende baggårde til fælles, grønne og funktionelle opholdsrum, der samtidigt optimerer forholdene for renovation, cykelparkering og håndtering af regnvand. I de projekter, hvor det er muligt, etableres regnvandstekniske anlæg i samarbejde med HOFOR. Gårdprojekterne udvælges på baggrund af de politisk vedtagne kriterier for hvilke gårdhaver, der kan komme i betragtning til byfornyelse. Gårdhaverne udvikles i tæt dialog med beboere og bestyrelser.

I 2026 går etableringen af fire gårdhaver i gang, hvormed der vil være fem igangværende anlægsprojekter. Ni gårde er ved at få udviklet projektforslag, hvoraf to forventes indstillet til politisk godkendelse i 2026 med efterfølgende etablering. De øvrige projektforslag forventes indstillet til politisk godkendelse i 2027.

Overordnede rammer for byfornyelsesområdet

Byfornyelsesområdet reguleres af byfornyelsesloven, der giver kommunerne mulighed for at støtte tiltag på både offentlige og private arealer.

Økonomi

Der er årligt afsat 163,4 mio. kr. til området fordelt med 16 % til gårdhaver, 24 % til områdefornyelse og 60 % til bygningsfornyelse (BR 30. marts 2017). Den årlige bevilling reguleres ikke i takt med inflationen (p/l-regulering) og har derfor været uændret siden 2017. Økonomistyring af området beskrives i bilag 1, kapitel 5.

Politisk handlerum

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget behandler løbende indstillinger fra forvaltningen om disponering af midler til områdefornyelser, gårdhaver og bygningsfornyelse og udvalget har herigennem politisk handlerum

ift. de konkrete projekter under byfornyelsesindsatserne og udmøntningen af den årlige bevilling.

Udvalget har mulighed for at henvise finansiering af løbende P/L-regulering af den årlige bevilling til forhandlingerne om Budget 2027. Dermed vil aktivitetsniveauet i byfornyelsesindsatserne fastholdes på sigt.

Videre proces

Når Klima-, Miljø- og Teknikudvalget er orienteret, vil forvaltningen arbejde videre med de planlagte indsatser.

Peter Højer
Vicedirektør



Sagsnummer i F2
2026-1642

Dokumentnummer i F2
10849635

Sagsnummer eDoc
2026-0024409

Byfornyelsesredegørelse 2026

Økonomi og status for indsatserne

Områdefornyelse - Bygningsfornyelse - Gårdhaver

1. Introduktion

Byfornyelsesindsatserne arbejder for at skabe gode boligsociale forhold for københavnernes – med udgangspunkt i henholdsvis boligen, baggården og kvarteret. Kortet på næste side viser, hvor i byen indsatserne er aktive lige nu.

1.1 Kort om indsatserne

Der redegøres for de enkelte indsatser i kapitlerne 2-4. Her beskrives kort kommende indstillinger, sidste års afsluttede projekter samt igangværende projekter under indsatsen.

Områdefornyelsen arbejder for at skabe positiv udvikling i udsatte byområder via fokuserede femårige indsatser i et kvarter. Der er lige nu fire aktive områdefornyelser, og i år forventer forvaltningen at indstille politisk at igangsætte arbejdet med et nyt område.

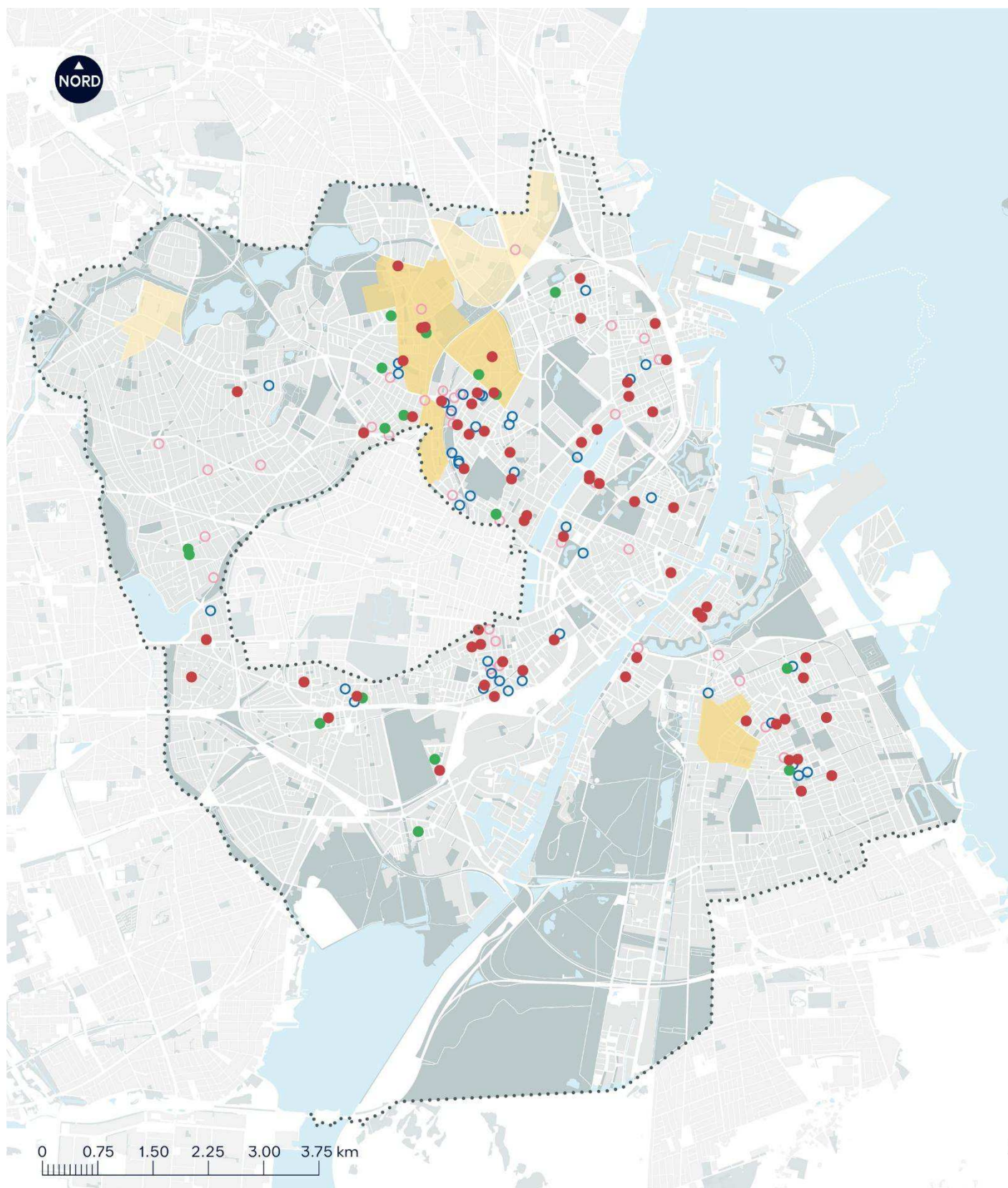
Bygningsfornyelsen arbejder for gode boligforhold for københavnernes og for at fremtidssikre byens etageboligejendomme. Indsatsen er ved at implementere et nyt overordnet administrationsgrundlag som bl.a. styrker fokus på at understøtte de ikke-professionelle boligforeningernes handlekraft. Bygningsfornyelsen vil igen i år indstille en række ejendomme til at modtage støtte til renovering.

Gårdhaverne omdanner Københavns opdelte og utidssvarende baggårde til fælles, grønne og funktionelle opholdsrum. I år går etableringen af tre gårdhaveprojekter i gang. Syv gårdhaver er ved at få udviklet projektforslag, hvoraf to vil blive indstillet til politisk godkendelse og etablering.

Økonomi. Indsatserne finansieres overordnet via årlige bevillinger på byfornyelsesrammen. Bevillingen er uændret siden 2017, da den ikke løbende reguleres for inflation via p/l regulering. Økonomistyringsmodellen på tværs af de tre indsatser beskrives nærmere i kapitel 5.

Indholdsfortegnelse

Byfornyelsesredegørelse 2026	1
1. Introduktion.....	2
2. Områdefornyelse.....	4
3. Bygningsfornyelse.....	7
4. Gårdhaver.....	11
5. Økonomistyring af byfornyelsesrammen.....	14



- Kommunegrænse
- Helhedsrenovering
- Støjpulje
- Toilet- og badpulje
- Fælles gårdhave i udvikling eller anlæg
- Igangværende områdefornyelse
- Kommende områdefornyelse

IGANGVÆRENDE BYFORNYELSESSAGER
Flere bydele
 Oversigtskort



2. Områdefornyelse

Områdefornyelserne har til formål at igangsætte og understøtte en positiv udvikling i Københavns udsatte byområder, med henblik på at styrke hverdagsliv, tryghed og attraktivitet i områderne i tæt dialog med områdets beboere og aktører.

2.1 Resumé

Der kan i 2026 disponeres op til 40,9 mio. kr. fra byfornyelsesrammen til nye områdefornyelsesindsatser (jf. tabel 2.1). Disse midlerne forventes udmøntet i 2027 sammen med halvdelen af den årlige bevilling for 2027 til gennemførelse af en områdefornyelse i Ryparken-Lundshus, så denne områdefornyelse vil have et samlet budget på ca. 60 mio. kr. Borgerrepræsentationen har allerede den 26. marts 2026 godkendt igangsættelse af den nye områdefornyelse i Ryparken-Lundehus samt afsat midler til udarbejdelse af en kvarterplan for områdefornyelsen og den indledende borgerinddragelse.

I ultimo 2026 forventer Klima-, Miljø- & Teknikforvaltningen desuden at fremlægge beslutning om vedtagelse af kvarterplan for en ny områdefornyelse i Husum Nord samt frigivelse af midler fra byfornyelsesrammen til gennemførelse af indsatsen. Endelig vil Klima-, Miljø & Teknikudvalget ultimo 2026 blive orienteret om midtvejsstatus for Områdefornyelse Bispeengen og afsluttende status for Områdefornyelsen ved Skjolds Plads.

I 2025 er en række projekter knyttet til afsluttede områdefornyelser i Fuglekvarteret, Sundby, Kulbanekvarteret og Folehavekvarteret blevet regnskabsforklaret politisk. Enkelte projekter fra områdefornyelser, hvor det lokale sekretariat er lukket, er dog endnu ikke regnskabsforklaret, fordi projekternes tidsplaner kan være påvirket af fx eksterne investeringer, tilførte budgetmidler eller projektsynergier, der forudsætter hensyn knyttet til andre dagsordener som fx skybrudssikring, genopretning e.l.

Igangværende projekter under områdefornyelsesindsatsen tæller fem igangværende områdefornyelser, 13 projekter med finansiering fra afsluttede områdefornyelser samt en ekstern evaluering af områdefornyelsesindsatsen

Tabel 2.1 Midler som kan disponeres til nye områdefornyelsesprojekter (mio. kr.)

År, tilgængelig for disponering*	2026	2027	2028	2029
Årlig bevilling	39,2	39,2	39,2	39,2
Overført fra tidligere år	0	0	0	0
Mer-/mindreforbrug**	1,7			
Tværgående udgifter	0,0			
I alt, tilgængelig for disponering	40,9	39,2	39,2	39,2

* Periodisering af midlerne er fire år efter året hvor de er tilgængelige for disponering.

** Mer-/mindreforbrug stammer udover de tilbageførte midler i Tabel 2.2 også fra overgang til ny økonomistyringsmodel for byfornyelsesrammen i 2025.



Kulbaneparken
(OMF Kulbanekvarteret)



Margrethehaven
(OMF Folehavekvarteret)



Sundbyøster Plads
(OMF Sundby)

2.2 Forventede kommende projekter

Dette afsnit redegør for forventede kommende politiske indstillinger om områdefornyelse.

Borgerrepræsentationen godkendte den 26. marts 2026 opstart af en ny områdefornyelse i Ryparken-Lundshus med opstart af kvarterplansproces og borgerinddragelse i 2027. Når kvarterplanen er udarbejdet, vil den i 2027 blive forelagt Borgerrepræsentationen til godkendelse samt frigivelse af midler til at gennemføre områdefornyelsen. Midlerne til gennemførelse af Områdefornyelsen i Ryparken-Lundehus vil blive disponeret fra områdefornyelsens årlige bevilling på byfornyelsesrammen i 2026 og halvdelen af 2027. Indsatsen har til formål at understøtte en positiv udvikling i hele kvarteret i tæt dialog med områdets beboere og aktører.

Forvaltningen forventer herudover at fremlægge indstilling om godkendelse af kvarterplan for Områdefornyelse Husum Nord ultimo 2026 samt frigivelse af midler fra byfornyelsesrammen til gennemførelse af indsatsen. Kvarterplanen bygger på omfattende inddragelse af kvarterets beboere og aktører, ligesom områdefornyelsen vil understøtte implementering af Forandringsplan for Husum Nord, der forelægges KTU medio 2026, og som har til formål at modvirke, at områdets udsatte boligområder igen skal have på statens lister over parallelsamfund.

Klima-, Miljø- & Teknikudvalget vil ultimo 2026 blive orienteret om den afsluttende status for Områdefornyelsen ved Skjolds Plads og midtvejsstatus for Områdefornyelse Bispeengen. Endelig forventer forvaltningen i 2027 og i 2028/2029 at fremlægge beslutning om disponering af den årlige bevilling til områdefornyelser på byfornyelsesrammen til igangsættelse af nye områdefornyelser.

2.3 Afsluttede projekter i 2026

Tabel 2.2 viser de områdefornyelsesprojekter, som er endeligt regnskabsforklaret overfor Borgerrepræsentationen i 2025. Den regnskabsforklarede områdefornyelse i Folehavekvarteret har via bl.a. fundraising og statslig medfinansiering tilført yderligere investeringer til projekterne under områdefornyelsen for i alt 41,5 mio. kr. udover den kommunale grundbevilling. Dette har bl.a. muliggjort realisering af flere og større forbedringer af byrum og styrkelse af kvarterets sociale og kulturelle tilbud, som alt sammen bidrager til en positiv udvikling i det udsatte byområde. De afsluttede projekter inkluderer derudover bl.a. Kulbaneparken i Valby og Sundbyøster Plads på Amager.

Tabel 2.2 Regnskabsforklarede områdefornyelsesprojekter i 2025

Projekt	Tilsagn om støtte (mio. kr.)	Tilbageført til mer-/mindreforbrugskonto (mio. kr.)
Afsluttede områdefornyelsesprojekter	39,2	0,7
Områdefornyelse Sundby (1 projekt)	8,3	0
TMF10882 Sundbyøster Plads, løft*	8,3	-1,6*
Områdefornyelsen Fuglekvarteret (1 projekt)	5,8	0
TMF1599 Vibevej, byrum	5,8	0
Områdefornyelsen Folehavekvarteret (2 projekter)	17,1	0,7
TMF1706 Områdefornyelse Folehaven	13,6	0,7
TMF11032 Vigerslevvej og parkindgange, OMF*	3,5	-0,3*
Områdefornyelsen Kulbankvarteret (1 projekt)	8,0	0
Kulbaneparken (OMF)*	8,0	-0,1*

*Projektet er medtaget i den samlede opgørelse af byfornyelsesrammen i forbindelse med overgang til ny økonomistyringsmodel (KTU-portalen 8. maj 2025), og indgår derfor ikke opgørelsen af i Områdefornyelsens mer-/mindreforbrugskonto i 2026.

2.4 Igangværende projekter

Tabel 2.3 viser de igangværende områdefornyelsesprojekter i København. Teknik- og Miljøforvaltningen har i øjeblikket fire igangværende og to kommende områdefornyelsesindsatser i Københavns udsatte byområder: Skjolds Plads, Bispebjerg Bakke, Bispeengen, Sønderbro, Husum Nord (opstart 2026) og Ryparken-Lundehus (opstartes 2027), jf. kort på side 3. Der er afsat midler til indledende borgerinddragelse og udarbejdelse af kvarterplan for Husum Nord, som forventes forelagt KTU ultimo 2026 sammen med beslutning om finansiering fra byfornyelsesrammen til gennemførelse af områdefornyelsen. Der er ligeledes gennemført en tværgående evaluering af områdefornyelsesindsatsen,

som er udarbejdet af Epinion som ekstern rådgiver og som er forelagt Klima-, Miljø- og Teknikudvalget den 13. april 2026.

Herudover er der 13 igangværende projekter med byfornyelsesmidler fra områdefornyelser, hvor det lokale sekretariat er lukket og den lokale indsats afsluttet. Der kan fx være tale om anlægsprojekter, hvor tidsplanen er blevet justeret fordi projektet undervejs har fået tildelt budget- eller fondsmidler, eller fordi de anlægges i synergi med andre igangværende TMF-projekter (fx genopretnings- eller skybrudsprojekter).

Tabel 2.3 Igangværende Områdefornyelsesprojekter

Projekt	Antal aktive projekter	Frigivet udgift til aktive sager (mio. kr.)	BR dato	Bydel
Igangværende Områdefornyelser				
Områdefornyelsen ved Skjolds Plads	3	77,8	16-12-2021	Nørrebro
Områdefornyelse Bispebjerg Bakke	6	93,7	03-02-2022	Bispebjerg
Områdefornyelse Bispeengen	2	59,1	30-11-2023	Nørrebro
Områdefornyelse Sønderbro	1	60,3	22-08-2024	Amager Vest
Områdefornyelse Husum Nord*	1	1,8	26-06-2025	Brønshøj-Husum
Øvrige projekter				
Ekstern evaluering	1	1,0	30-11-2023	-
Igangværende anlægsprojekter med Områdefornyelsesmidler				
Igangværende anlægsprojekter m. Områdefornyelsesmidler	13	103,9	n/a	-

*Der af afsat midler til udarbejdelse af en kvarterplan for Husum Nord samt tilhørende lokal borgerinddragelse. Udkast til kvarterplan forventes forelagt KTU ultimo 2026 sammen med beslutning om finansiering fra byfornyelsesrammen til indsatsens gennemførelse.

3. Bygningsfornyelse

Bygningsfornyelsen arbejder med renovering og fremtidssikring af byens boliger. Indsatsen administrerer puljer og samarbejder med andelsforeninger, ejerforeninger og private udlejningsejendomme for at københavnere har adgang til sunde og sikre boliger, understøtter grøn omstilling og fremtidssikrer byens hverdagsarkitektur.

3.1 Resumé

Der kan i 2026 disponeres op til 123,7 mio. kr. til nye projekter indenfor bygningsfornyelse (jf. tabel 3.1). Hovedparten af midlerne forventes anvendt ved den årlige indstilling om tildeling af støtte til bygningsfornyelse af konkrete ejendomme. Herudover vil forvaltningen afsøge potentialet for at understøtte mål i bl.a. Klimastrategien med en eller flere nye sær-puljer. Dette vil blive forelagt politisk ultimo 2026 eller primo 2027.

I 2025 er en række bygningsfornyelser afsluttet og regnskabsforklaret politisk (før/efter billeder på siden herunder), og et enkelt projekt er annulleret. Herudover bliver byfornyelsestilskud som tilbagebetales til kommunen ifm. salg af en ejendom løbende placeret på en Opsamlingskonto, hvorfra midlerne kan genudmøntes.

Igangværende projekter under bygningsfornyelsesindsatsen tæller 47 helhedsrenoveringer samt sager under støjpuljen, toilet- og badpuljen og Christiania energirenoveringspuljen. Bygningsfornyelsesindsatsen rummer også bl.a. varmekælderpuljen, den opsøgende solcelleindsats, Klimafacade+ projektet, Partnerskabsaftalen med Christiania samt en række EU-finansierede projekter som understøtter arbejdet med at fremtidssikre byens eksisterende boligmasse.

Tabel 3.1 Midler som kan disponeres til nye projekter indenfor bygningsfornyelse (mio. kr.)

År, tilgængelig til disponering*	2026	2027	2028	2029
Årlig bevilling	98,1	98,1	98,1	98,1
Bevilling overført fra tidligere år	0			
Mer-/mindreforbrug**	23,6			
Opsamlingskonto	2,0			
I alt, tilgængelig til disponering	123,7			

* Periodisering af midlerne er fire år efter året hvor de er tilgængelige for disponering.

** Mer/mindreforbrug stammer primært fra overgang til ny økonomistyringsmodel for byfornyelsesrammen i 2025.

Eksempler på afsluttede bygningsfornyelser fra 2025



FØR/EFTER: Renovering af gårdfacade og udskiftning af vinduer (Stefansgade 18-22 mfl.)



FØR/EFTER: Renovering og isolering af tag med samtidig egenfinansieret etablering af tagboliger (Østerbrogade 88, 88A-G, 90)

3.2 Forventede kommende projekter

Dette afsnit redegør for forventede kommende politiske indstillinger om bygningsfornyelse.

Som sædvanligt vil Klima-, Teknik og Miljøudvalget få forelagt den årlige indstilling om tildeling af støtte til bygningsfornyelse af hele ejendomme ultimo 2026.

Herudover vil forvaltningen i 2026 undersøge mulighederne for at opstarte nye særpuljer under bygningsfornyelsen, som understøtter målene i Klimastrategi 2035 (BR 18. september 2025) og den kommende Arkitektur- og Planlægningsstrategi. Dette kan bl.a. være ift. 1-strengede varmesystemer og opdeling af lejligheder. Forvaltningen forventer at kunne indstille forslag til indsatser senest primo 2027.

3.3 Afsluttede projekter i 2025

Tabel 3.2 viser de projekter, som er endeligt regnskabsforklaret overfor Borgerrepræsentationen i 2025, inklusive en enkelt ejendom som er frafaldet. Det er normalt, at en vis andel af ejendommene aflyser, reviderer eller udskyder deres projekt og derfor frafalder deres ansøgning.

Herudover vil en del sager, som er afsluttet i 2025, først blive endeligt regnskabsforklaret i 2026. De fremgår af tabel 3.3.

Tabel 3.2 Regnskabsforklarede bygningsfornyelsesprojekter i 2025

Projekt	År for tilsagn	Tilsagn om støtte (mio. kr.)	Tilbageført til mer-/mindre-forbrugskonto (mio. kr.)	Bydel
Helhedsrenoveringer		138,8	5,3	
Demonstrationsprojekt Klimakarréen	2016	16,8	4,5	Østerbro
Østerbrogade 88, 88A-G samt 90	2017	21,4	1,7	Østerbro
Nørrebrogade 218/Heimdalsgade 2, 2A, 2B	2018	4,2	-0,0	Nørrebro
J.E. Ohlsensgade 3-5	2018	2,2	-0,2	Østerbro
Stefansgade 18-22 / Nordbanegade 2-6	2020	5,0	-0,0	Nørrebro
Birkedommervej 85-93	2020	3,2	-0,8	Bispebjerg
Højdevej 14	2020	1,0	-0,0	AmagerØst
Filosofvænget 1-17, 2-22/ Frederiksborgvej 131	2020	10,2	1,2	Bispebjerg
Finlandsgade 26-34 / Norgesgade/ Hollænderdybet	2020	12,4	-0,0	Amager Vest
Scharlingsvej 1-13 / Vigerslev Allé /Johan Krohns Vej	2020	21,9	-0,9	Valby
Nærumgade 14-22 / Sandbjerggade 1-7 /Høsterkøbgade 9-17 /Lundtoftgade 36-44	2020	8,2	0,2	Nørrebro
Jernbane Allé 90-94/ Jyllingevej 39-57 /Kaløvej 27-31 / Høgholtvej 22-38	2020	19,7	-0,3	Vanløse
Holmbladsgade 10 / Nordlandsgade 9-9A mfl.	2021	9,0	0,4	AmagerØst
Mozartsvej 18-20 / Strausvej 19-29	2021	8,1	-0,0	Vesterbro-Kgs. Enghave
Asger Rygs Gade 2-2A / Sdr. Boulevard 67-71	2022	7,1	0,1	Vesterbro-Kgs. Enghave
Birkegade 9-9A	2022	1,3	0,0	Nørrebro
Dybensgade 3-5	2022	2,0	-0,6	Indre By
Stilledal 18-24	2022	1,8	-0,0	Vanløse
Frafald og annullering af ansøgninger		0,8	0,8	
Tingvej 14 / Tingvej 14A + B	2023	0,8	0,8	Amager Vest
Andet			22,8	
Opsamlingskonto, tilbagebetalt støtte før 2025	-	-	22,8	

3.4 Igangværende projekter

Tabellerne herunder viser igangværende projekter indenfor bygningsfornyelsesindsatsen i København. Tabel 3.3 viser projekter finansieret på byfornyelsesrammen, mens tabel 3.4 viser projekter som finansieres eksternt eller via budgetmidler.

Der er i alt 47 igangværende helhedsrenoveringssager, samt sager i både støjpuljen og toilet- og badpuljen. Bygningsfornyelsen står herudover for Boligkommissionen, samt en række indsatser med klimafokus såsom Klimafacade+, den opsøgende solcelleindsats og klimamedarbejdere i områdefornyelserne. Indsatsen suppleres af en række eksternt finansierede projekter, som understøtter arbejdet med grøn omstilling af bygningsmassen i samarbejde med de københavnske boligforeninger og borgere.

Klima-, Teknik og Miljøudvalget vedtog et nyt administrationsgrundlag for bygningsfornyelsen i 2025, som forventes fuldt implementeret i 2026. Samtidig blev der afsat 30 mio. kr. til at gennemføre forhåndsdialog og opsøgende indsatser inkl. støtte til mindre rådgiverydelser i 2026-2030 (BR 26. juni 2025). Formålet er dels i endnu højere grad at målrette renoveringsstøtten til de mest trængende ejendomme, dels at styrke handlekraften ift. vedligehold og renovering hos de ikke-professionelt ejede boligejendomme generelt. Denne indsats indgår som initiativ i Klimahandleplanen 2026-2028 (BR 18. september 2025).

Den første støjpulje fra 2017 samt 20 helhedsrenoveringer er afsluttede, men endnu ikke endeligt regnskabsaflagt overfor Borgerrepræsentationen. Helhedsrenoveringer regnskabsaflægges enkeltvis. Puljer regnskabsforklares samlet, når den sidste sag er endeligt afsluttet.

Tabel 3.3 Igangværende projekter i Bygningsfornyelsen, finansieret via byfornyelsesrammen

Projekt	Antal aktive sager*	Bevilling til aktive sager (mio. kr.)	Dato vedtaget i Borgerrepræsentationen
Helhedsrenoveringer			
Bygningsfornyelser 2020	2	9,3	10-12-2020
Bygningsfornyelser 2021	2	6,9	16-12-2021
Bygningsfornyelser 2022	6	69,0	15-12-2022
Bygningsfornyelser 2023	11	136,6	01-06-2023 / 14-12-2023
Bygningsfornyelser 2024	10	100,4	12-12-2024
Bygningsfornyelser 2025	16	103,5	18-12-2025
Bygningsfornyelser afsluttede (mangler regnskab til BR)	20	143,8	2020-2023
Puljer		Bevilling (mio. kr.)	
Toiletpuljen 2019-2025	59	50,0	22-08-2018
Toilet- og badpuljen 2026-2029	0*	22,0	09-10-2025
Støjpuljen 2017 (afsluttet, mangler regnskab til BR)	0	38,6	30-11-2017
Støjpuljen 2022-2024	21	40,0	16-12-2021
Støjpuljen 2025-2027	23	60,0	07-11-2024
Christiania energirenoveringspulje 2026-2029	0*	5,0	18-12-2025
Løbende indsatser, projekter og andet			
Boligkommissionens virke (midler til genhusning og tekniske undersøgelser ifm. afgørelser)		6,4	Løbende**
Styrket forhåndsdialog og opsøgende indsats i Bygningsfornyelsen		30,0	26-06-2025
Borgernære klimaindsatser i Områdefornyelser (Husum Nord)		4,6	02-10-2025
Christiania Partnerskabsaftalen 2017-2025		14,0	02-02-2017 / 02-02-2023
Klimafacade+ (Klimakarréen udviklingsmidler)		4,6	04-10-2012
BECKON medfinansiering (til EU finansieret projekt)		0,1	22-09-2022

*pr. 31. december 2025. I puljer inkluderer antal aktive sager både tilbud og tilsagn om støtte.

** Midler er afsat løbende via flere beslutninger.

Tabel 3.4 Igangværende projekter i Bygningsfornyelsen, som ikke er finansieret via byfornyelsesrammen

Projekt	Projektperiode	Udgiftsbudget (mio. kr.)	Finansieringskilde	BR dato
Eksternt finansierede projekter				
EnergitjekketKBH (CEFUR) - opsøgende indsats overfor dårligt energimærkede ejendomme	2021-2026	17,1	Den Europæiske Investeringsbank	14-10-2021
KINETIC - undersøge mulighederne for at etablere energifællesskaber i København	2022-2025	0,7	EU LIFE	01-09-2022
BECKON - kompetenceopbygning til at arbejde med energifællesskaber i praksis	2023-2026	2,0	EU LIFE	22-09-2022
COPE - lokal grøn omstilling i Områdefornyelsen Sønderbro og vidensnetværk med andre EU byer	2024-2025	1,4	EU URBACT	21-09-2023
LIFE ACT - skalering af viden og erfaring mhp. reduktion af energiforbrug i bygninger	2025-2032	1,6	EU LIFE	06-03-2025
HANDS-ON - facilitering af lokal klimahandling igennem boligforeninger	2025-2028	2,3	EU LIFE	30-04-2025
BEVAR MERE - afdækning af potentiale og barrierer for etablering af flere tagboliger	2025-2026	0,1	Bevar Mere (bl.a. Realdania)	13-11-2025
Budgetfinansierede indsatser				
Klimamedarbejdere i områdefornyelser	2023-2026	4,8	Budget 2023	
Borgernær solcelleindsats	2024-2027	8,9	Budget 2024	
Dialog med rådgivere og entreprenører om flere tilkøb af energiforbedringer (klimahandleplan)	2026-2027		Budget 2026	
Varmekælderpuljen (redefineret pulje)*	2026-2027	15,2	Budget 2017	10-12-2020

*Varmekælderpuljen finansieres af uforbrugte midler fra den oprindelige bevilling (KTU orientering 9. jan 2026, Notat om status for Pakke for Energieffektivitet).

Herudover har enheden projektledelse af Bylivsgadepuljen, puljen Sharing Copenhagen samt indsatsen omkring Pusher Street på Christiania. Dette sker på baggrund af erfaringer med byfornyelse og puljeadministration, samt synergier til den eksisterende partnerskabsaftale med Christiania som bl.a. indeholder bygningsfornyelse af Fredens Ark.

4. Gårdhaver

Formålet med gårdhave-indsatsen er at etablere fælles friarealer i nedslidte, ældre og ofte opdeltede karréer, og derigennem give beboerne lokale, grønne opholds- og legearealer samt optimere de praktiske hverdagsfunktioner såsom cykelparkering og renovation. Indsatsen sikrer, at de private arealer bidrager til at indfri kommunens politikker om løft af udsatte byområder, klimatilpasning, bynatur og bæredygtighed.

4.1 Resumé

Der kan i 2026 disponeres op til 39,5 mio. kr. til nye fælles gårdhaveprojekter. Beløbet indeholder den årlige bevilling fra byfornyelsesrammen plus tidligere uforbrugte midler (jf. tabel 4.1), og vil blive anvendt til at igangsætte udviklingen af projektforslag samt til etableringen af fælles gårdhaver. Forvaltningen forventer at udmønte beløbet til nye projekter, som igangsættes i 2026-2029.

Konkret forventer forvaltningen i 2026 i alt at indstille til etableringen af to fælles gårdhaver samt en projektudviklingspakke 2026 som igangsætter udviklingen af tre nye gårdhaveprojektforslag i samarbejde med beboerne i karréerne.

I 2025 er fire gårdhaveprojekter blevet regnskabsforklaret politisk, bl.a. en fælles gårdhave i Bartholinsgade (Indre By), vist herunder med før/efter billede (jf. tabel 4.2). Projekterne havde fået politisk tilsgang i perioden 2015-2020.

Igangværende projekter under gårdhaveindsatsen tæller ni udviklingsprojekter (vedtaget i Projektudviklingspakke i 2021, 2022 og 2024 og 2025) og fem gårdhaver er i etablering. Tre projekter er færdig-anlagt og er under regnskabsafklæggelse (jf. tabel 4.3).

Tabel 4.1 Midler som kan disponeres til nye projekter indenfor fælles gårdhaver (mio. kr.)

År, tilgængelig for disponering*	2026	2027	2028	2029
Årlig bevilling	26,1	26,1	26,1	26,1
Overført fra tidligere år**	9,8			
Mer-/mindreforbrug***	3,7			
Tværgående udgifter****	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2
I alt, tilgængelig til disponering	39,5			

* Periodisering af midlerne er fire år efter året hvor de er tilgængelige for disponering.

** Indeholder korrektion af det tidligere aflagte anlægsregnskab vedr. Nyrnberggade på -4,6 mio. kr., som forventes behandlet af Borgerrepræsentationen den 20. august 2026.

*** Mer/mindreforbrug stammer primært fra overgang til ny økonomistyringsmodel for byfornyelsesrammen i 2025.

**** Estimat på tværgående forbrug på den årlige gårdhaveramme. Dækker opståede udgifter til bl.a. advokatbistand, tinglysningssafgifter, screeninger af gårdhaver ifm. ansøgninger om optag på venteliste o. lign.



FØR/EFTER: Ny fælles gårdhave på Bartholinsgade i Indre By (BK0732)

4.2 Forventede kommende projekter

I løbet af 2026 forventer forvaltningen at indstille til etableringen to nye, fælles gårdhaver fra Projektudviklingspakke 2022 (som indeholder fire udviklingsprojekter). Gårdhaverne ligger på Valby Kirkevej og på Thyregodsvej (Valby).

Projektforslaget for Valby Kirkevej Karreen har været i høring blandt beboerne i starten af 2026, og den viste klar, lokal opbakning. Forslaget er indstillet til politisk behandling i foråret 2026 med forventet anlæg fra primo 2027.

Projektforslaget for Thyregodsvejs-karreen forventes at komme i høring blandt beboerne medio 2026. Forslaget forventes indstillet til politisk behandling til efteråret 2026 med forventet anlæg fra medio 2027.

Sammen med indstillingen vedr. Valby Kirkevej Karreen vil forvaltningen indstille igangsættelse af Projektudviklingspakke 2026, som skal udvikle tre gårdhaveforslag til en gårdhave i Lyshøj Allé-karreen, Landlystgården (begge i Valby) og fase 1 af en større stok-bebyggelse på Oldermansvej (NV). Det forventes at projektforslagene fra Projektudviklingspakke 2026 indstilles til etablering i ultimo 2027/primo 2028.

Fremover forventer forvaltningen årligt at igangsætte udviklingen af tre-fire nye gårdhaveprojekt-forslag fra ventelisten, der blev genåbnet for optag i 2024 (jf. KTU 6. maj 2024). Det er desuden forventningen, at der fremover løbende er tre-fem fælles gårdhaver i etablering.

4.3 Afsluttede projekter i 2025

Tabel 4.2 viser de projekter, som er endeligt regnskabsforklaret overfor Borgerrepræsentationen i 2025.

Tabel 4.2 Regnskabsforklarede gårdhaveprojekter i 2025

Projekt	År for tilsagn	Tilsagn om støtte (mio. kr.)	Tilbageført til mer-/mindreforbrugskonto (mio. kr.)	Bydel
Fremtidens gårdhaver, Askøgade, HOFORs bidrag	2016	1,0	1,0	Østerbro
BK0398 Puggaardsgadekarreen	2018	6,0	-0,8	Indre By
BK1529 Glinkasvej	2020	7,5*	0,2	Kbh SV
BK0499 Nyrnberggade	2017	10.8*	-4,6	Amager Øst

*Indeholdt indtægtsbevilling for statstilskud

4.4 Igangværende projekter

Tabel 4.3 viser de igangværende projekter i Københavns Gårdhaver. Der er både projekter, som er i udviklingsfasen og projekter under etablering. Tre projekter er færdiganlagt og forventes at blive regnskabsaflagt i 2026.

Tabel 4.3 Igangværende fælles gårdhaveprojekter

Projekt	Antal aktive sager*	Frigivet udgift (mio. kr.)	BR dato
Projektudviklingspakker			
Gårdhaver, projektudvikling 2021	1	1,8	03-06-2021
Gårdhaver, projektudvikling 2022	3	1,6	25-08-2022
Gårdhaver, projektudvikling 2024	3	1,5	07-11-2024
Gårdhaver, projektudvikling 2025	2	1,5	22-05-2025
Projekter, i etablering			
Fremtidens Gårdhaver (tre klima-demoprojekter)**		30,5	04-10-2012

BK0732 Bartholinsgade**	8,9	13-12-2018
BK0645 Klimakarréen **	12,5	04-10-2012
BK0144 Elbagade	4,4	07-11-2024
BK0067 Blåmejssegården	9,0	07-11-2024
BK01719 Rantzausgade-Kapelvej	4,0	07-11-2024
BK1379 Statholdervej-Tagensvej	6,6	22-05-2025
BK1371 Fafnersgade/Haraldsgården	3,2	18-09-2025

*pr. 31. december 2025.

** Fremtidens Gårdhaver, Bartholinsgade og Klimakarren Gårdhave regnskabsforklares i Borgerrepræsentationen i 2026. Opgørelsen er derfor med forbehold for godkendelsen af heraf.

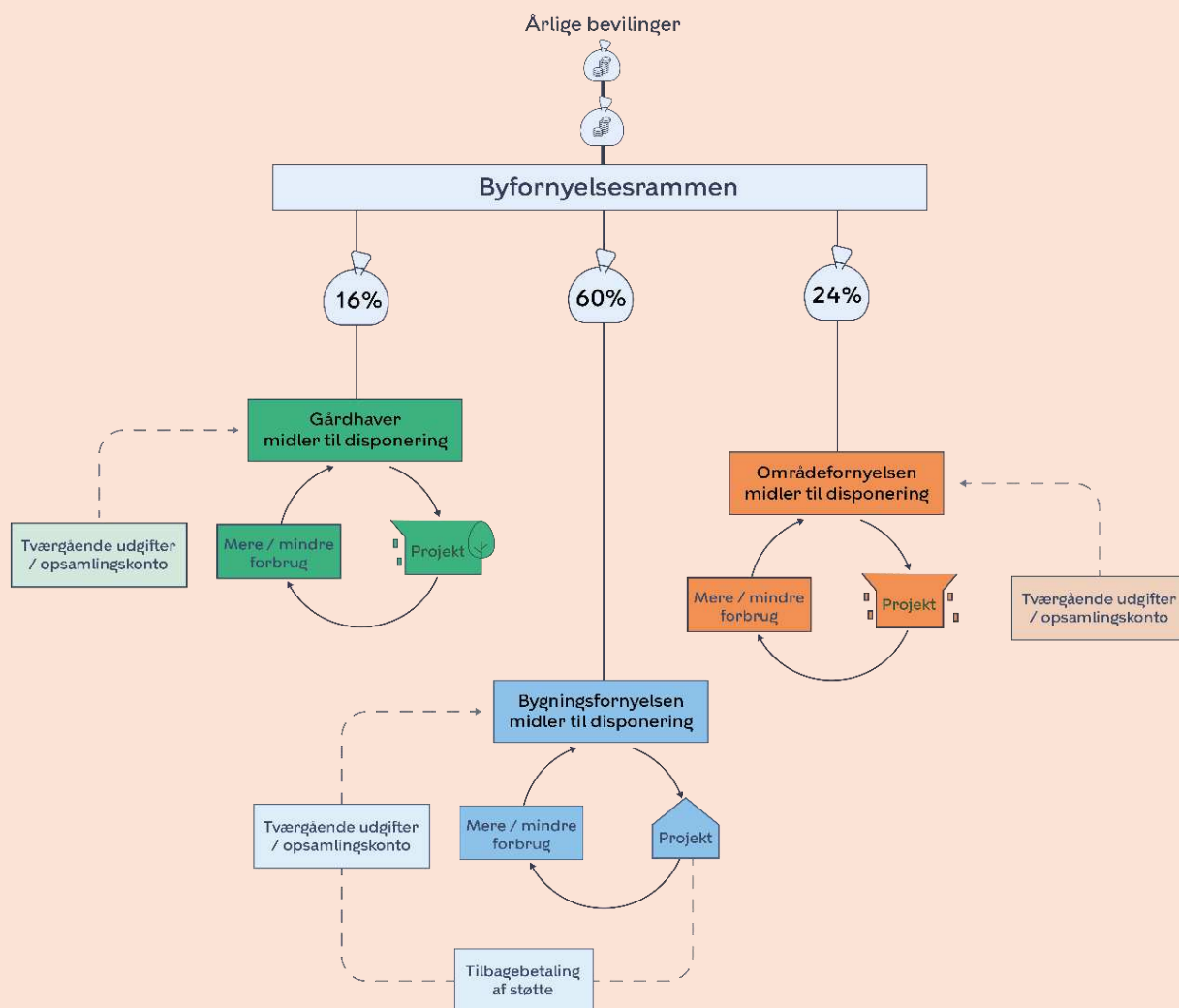
Derudover er der mindre sager og afklaringer ifm. afsluttede anlægsprojekter, herunder fx dialog med brandmyndigheder, gårdlaug og lign.

5. Økonomistyring af byfornyelsesrammen

5.1 Resumé

Der er afsat årlig bevilling på i alt 163,4 mio. kr. til finansiering af de tre byfornyelsesindsatser. Beløbet har været uændret siden 2017, da det ikke løbende reguleres for inflation via p/l-regulering. Dette afsnit redegør kort for byfornyelsesrammens bevillingsstruktur, som illustreret i figur 5.1.

Figur 5.1, Visualisering af bevillingsstruktur for byfornyelsesrammen



5.2 Kort om byfornyelsesrammen

Københavns Kommunes byfornyelsesindsats består af tre dele. Områdefornyelse, gårdhaver, og bygningsfornyelse. Indsætterne finansieres via byfornyelsesrammen (BR 21. august 2014). Der er årligt afsat 163,4 mio. kr., fordelt med 16 pct. til gårdhaver, 24 pct. til områdefornyelse og 60 pct. til bygningsfornyelse (BR 30. marts 2017). Den årlige bevilling reguleres ikke i takt med inflationen (p/l-regulering) og har derfor været uændret siden 2017.

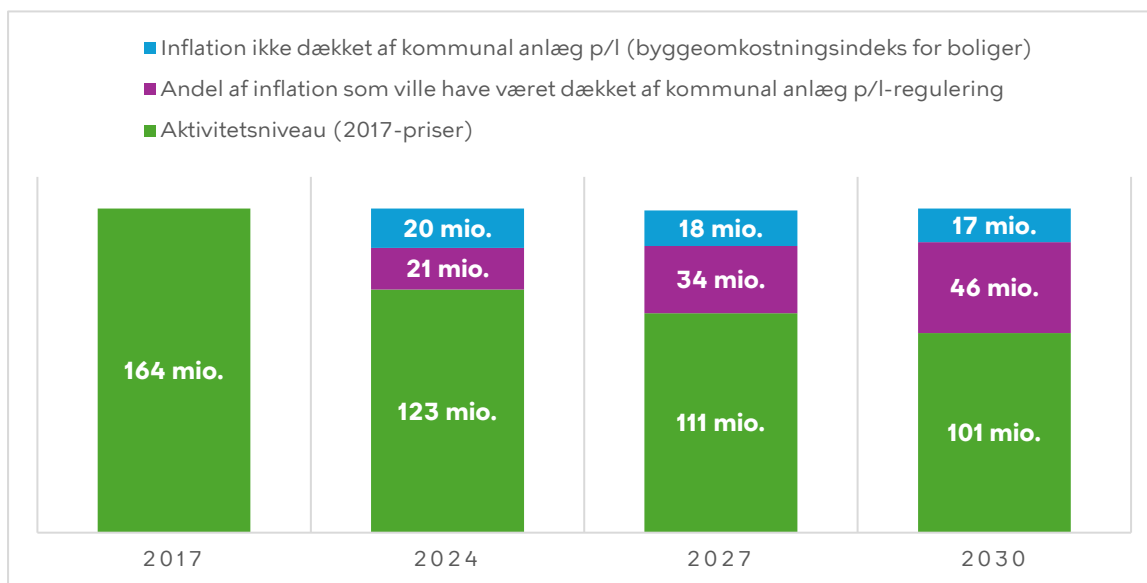
Erfaringsmæssigt går der nogle år fra det tidspunkt, hvor KTU disponerer midler til byfornyelsesprojekter, til forbruget faktisk afholdes. Derfor disponerer KTU midler, der ligger i det fjerde år efter det aktuelle regnskabsår. Det betyder, at de midler, som er til rådighed for disponering i 2026, disponeres fra 2030-rammen.

5.3 Løbende aktivitetsnedgang som følge af inflation

I modsætning til andre anlægsbevillinger foretages der ikke automatisk pris- og lønregulering (p/l-regulering) af bevillingen Byfornyelse. Den årlige ramme på 163,4 mio. kr. reguleres heller ikke, da dette ikke i 2017 indgik i indstillingen i forbindelse med udfasning af statsstøtte til byfornyelse i de større byer (BR 30. marts 2017). Rammen bliver derfor løbende mindre værd, hvilket medfører et faldende aktivitetsniveau.

Inflationen har i perioden 2017-2024 været på 23,6% jf. Statens Byggeomkostningsindeks, som både gårdhaver og bygningsfornyelse reguleres efter i henhold til Byfornyelsesloven. Figur 5.2 viser den andel af inflationen, som ville have været hhv. dækket og ikke dækket, hvis der havde været kommunal p/l regulering siden 2017. Den grønne del af søjlerne viser aktivitetsniveauet ift. 2017, nu og fremskrevet frem til 2030.

Figur 5.2, Nedgang i aktivitetsniveau som følge af inflation på byfornyelsesrammen



*Både byggeomkostningsindeks og anlægs p/l er estimater efter 2024 (3,2% årligt).

Konsekvenserne forventes at være:

- **Områdefornyelser:** En gennemsnitligt områdefornyelse med et budget på 60 mio. kr. vil sammenlignet med 2017 have et værditab på 18,2 mio. kr. i 2030 som følge af inflationen (kommunalt anlæg p/l).
- **Gårdhaver:** Støttesatser til gårdhaver er bestemt ved lov og reguleres løbende efter byggeomkostningsindekset. Dette er i perioden 2017-2024 steget med 23,6%, med en heraf følgende aktivitetsnedgang.
- **Bygningsfornyelse:** Da støtten til bygningsfornyelse som udgangspunkt er en procentdel af de samlede omkostninger (dog med et max beløb per lejlighed) forventes en aktivitetsnedgang, der svarer til byggeomkostningsindekset, som steg med 23,6% fra 2017 til 2024. Alt andet lige svarer dette til en reduktion fra renovering af ca. 1000 boliger i 2017 til 771 boliger i 2023 og 618 boliger i 2030.

5.4 Bevillingsstruktur for byfornyelsesområdet

Bevillingsstrukturen for "Byfornyelse, anlæg" bygger på tre hjørneste:ne:

1. Den varige bevilling til byfornyelsesrammen er opdelt i tre konti, én for hvert af indsatsområderne: Bygningsfornyelse, områdefornyelse og gårdhaver.
2. Hvert indsatsområde har konti til afregning af mer-/mindreforbrug.
3. Hvert indsatsområde har opsamlingskonti til tværgående udgifter og evt. indtægter, som løbende regnskabsaflægges og afregnes med kontiene til mer-/mindreforbrug.

Opdeling af bevilling i indsatsområder og overførsel af restmidler

Med virkning fra 1. januar 2025 er den årlige bevilling på 163,4 mio. kr. opdelt i tre selvstændige konti i overensstemmelse med den politiske fordeling (BR 30. marts 2017). Den årlige faste bevilling er 39,2 mio. kr. (24 pct) for Områdefornyelse, 26,1 mio. kr. for Gårdhaver (16 pct) og 98,1 mio. kr. (60 pct) for Bygningsfornyelse. Opdelingen øger gennemsigtigheden, da det løbende kan opgøres, hvor stor en del af midlerne der er udmøntet. Hvis KTU ikke udmønter alle de midler, der er afsat til de tre indsatsområder i et givent år, overføres restmidlerne til de pågældende områder i efterfølgende år. Dette kan blandt andet være nødvendigt i forhold til igangsættelse af områdefornyelser, som har et budget, der overstiger ét års bevilling.

Afregning af mer-/mindreforbrug

Løbende afregning af mer-/mindreforbrug sker indenfor hver indsats. Mindreforbrug kan anvendes til at dække merforbrug i projekter, der er økonomisk nødlidende, eller bruges til at finansiere nye byfornyelsesprojekter. Denne løbende afregning sikrer en gennemsigtig og fleksibel anvendelse af midlerne, da saldiene opgøres løbende.

I særligt bygningsfornyelsesindsatsen sker der løbende annulleringer af projekter. Historisk har der fx i perioder med stigende renter eller anden økonomisk usikkerhed været annulleringer af især bygningsfornyelser. Dette kan ske hvis boligejendommens udgifter til medfinansiering er steget, eller beboernes betalingsevne er faldet, siden projektet blev besluttet. Dette kan medføre en udskydelse af projektet, og dermed en annullering af tilskuddet.

Med løbende afregning af mer-/mindreforbrug kan midlerne fra annullerede projekter hurtigt gendisponeres til at støtte nye ansøgninger. Dermed er der ikke længere behov for at anvende muligheden for overudmøntning på op til 15% af den årlige bevilling med henblik på at undgå utilsigtet akkumulering af ikke-forbrugte midler, som Borgerrepræsentationen besluttede i 2017 (BR 30. marts 2017).

Forvaltningen rapporterer løbende på saldi i anlægsoversigterne.

Opsamlingskonti og tværgående udgifter

Der er oprettet separate konti for hver indsats til afholdelse af tværgående udgifter. Dette kan fx være udgifter til tinglysning eller juridisk bistand. Indenfor bygningsfornyelser er der også en opsamlingskonto til at modtage tilbagebetalt støtte. Den anvendes, hvis der indenfor 20 år sker salg af ejendomme, som har modtaget byfornyelsesstøtte. Hermed sikres en administrativ styring i forhold til allerede afsluttede projekter.